

# MieterInfo



## Investitionen 2025

Instandhaltungen und Modernisierungen

## Fit für die Zukunft

Besser wirtschaften und planen mit dem Portfoliosystem IGIS<sup>SIX</sup>

## Messbar zufrieden

Unsere große Umfrage zum Thema „Wohnen bei der ebm“

## Gemeinsam schöner Wohnen

Ordnung schaffen in fünf Schritten

# Inhalt

## 4 Neues aus den Wohnanlagen

### Investitionsprogramm

Ein Überblick über unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2025.

### Westend- und Zschokkestraße

Die Aushebung der Baugrube steht an.

### Erbbaurechtsverträge

Die Verhandlungen mit dem BEV gehen weiter.

### Mieterportal-App

Neues Design, mehr Komfort – jetzt downloaden.

### Messbar zufrieden

Unserer große Mieterumfrage 2024.

### Frühjahrsputz mit Teamgeist

Die Hausmeister packen´s an.

## 14 ebm intern

### IGIS<sup>SIX</sup> – das neue Portfoliotool

Wie uns das neue Tool dabei hilft, noch effektiver nachhaltig zu wirtschaften.

### Nachhaltig in Richtung Zukunft

Die Klimaerwärmung macht vor keiner Grenze halt. Nur gemeinsam können wir etwas bewegen.



## 16

*Weil wir nur gemeinsam etwas bewegen können: Die ebm hat schon vor einiger Zeit ihre Firmenfahrzeuge auf Hybrid und Elektro umgestellt.*

## 18 Rund ums Wohnen

### Gemeinsam für eine schöne Wohnanlage

Ordnung schaffen in 5 Schritten.

### Das Warten hat sich gelohnt

Der Glasfaserausbau schreitet voran. Die nächsten Schritte.

## 21 Vermischtes

### Frühjahrsrätsel

Gutschein vom Bücher Hacker zu gewinnen.

### Warum legen Hasen Eier?

Eine süße Spurensuche.

## 10

*Die Ergebnisse unserer großen Mieterumfrage aus dem letzten Jahr.*





## Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

Deutschland hat gewählt und die Regierungsbildung ist mittlerweile in vollem Gange. Wir dürfen gespannt sein, wann und wie sich die neue Regierungskoalition präsentiert. Positiv ist aus meteorologischer Sicht, dass sich der Frühling pünktlich seit Mitte März durchzusetzen scheint.

Deshalb freut es mich ganz besonders, dass auch wir unsere MieterInfo rechtzeitig zur ersten Ausgabe in diesem Jahr aufgehübscht und in neuem Glanz präsentieren können. So werden Sie Altbekanntes, wie zum Beispiel das Rätsel oder die Durchwahlnummern finden, aber können auch Neues wie unsere Rubrik „Menschen der ebm“ auf der Rückseite des Umschlages entdecken.

Über eine Rückmeldung von Ihnen zum neuen Erscheinungsbild der MieterInfo würden wir uns freuen, gerne postalisch oder per E-Mail unter [info@ebm-muenchen.de](mailto:info@ebm-muenchen.de).

Natürlich präsentieren wir auch in gewohnter Weise Informationen rund um die ebm, unsere Projekte und um das Thema Wohnen. So finden Sie in dieser Ausgabe unter anderem einen Artikel über Nachhaltigkeit, ein Thema, welches uns an vielen Stellen begleitet. Auch die Berichterstattung zu den diesjährigen Investitionen hat hier ihre Berührungspunkte, da im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen des Gebäudes an der Ludwig-Thoma-Straße 9 das bestehende Flachdach in ein begrüntes Retentionsdach umgestaltet wird. Ein Retentionsdach speichert Wasser, um im Fall hoher Niederschlagsmengen die Abwasserkanäle zu entlasten und sorgt in Phasen großer Hitze mit Verdunstung für ein besseres Umgebungsklima.

Ich verbleibe mit österlichen Grüßen und wünsche viel Freude bei der Lektüre unserer MieterInfo.

Mike Elsässer  
Geschäftsführender Vorstand



# Umsetzung Investitionsprogramm 2025

Im Jahr 2025 sieht der Investitionsplan der ebm rund 6,5 Mio. Euro vor, welche in Form von Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen in unsere Bestände investiert werden. Einige der größeren Maßnahmen möchten wir Ihnen heute hier vorstellen:

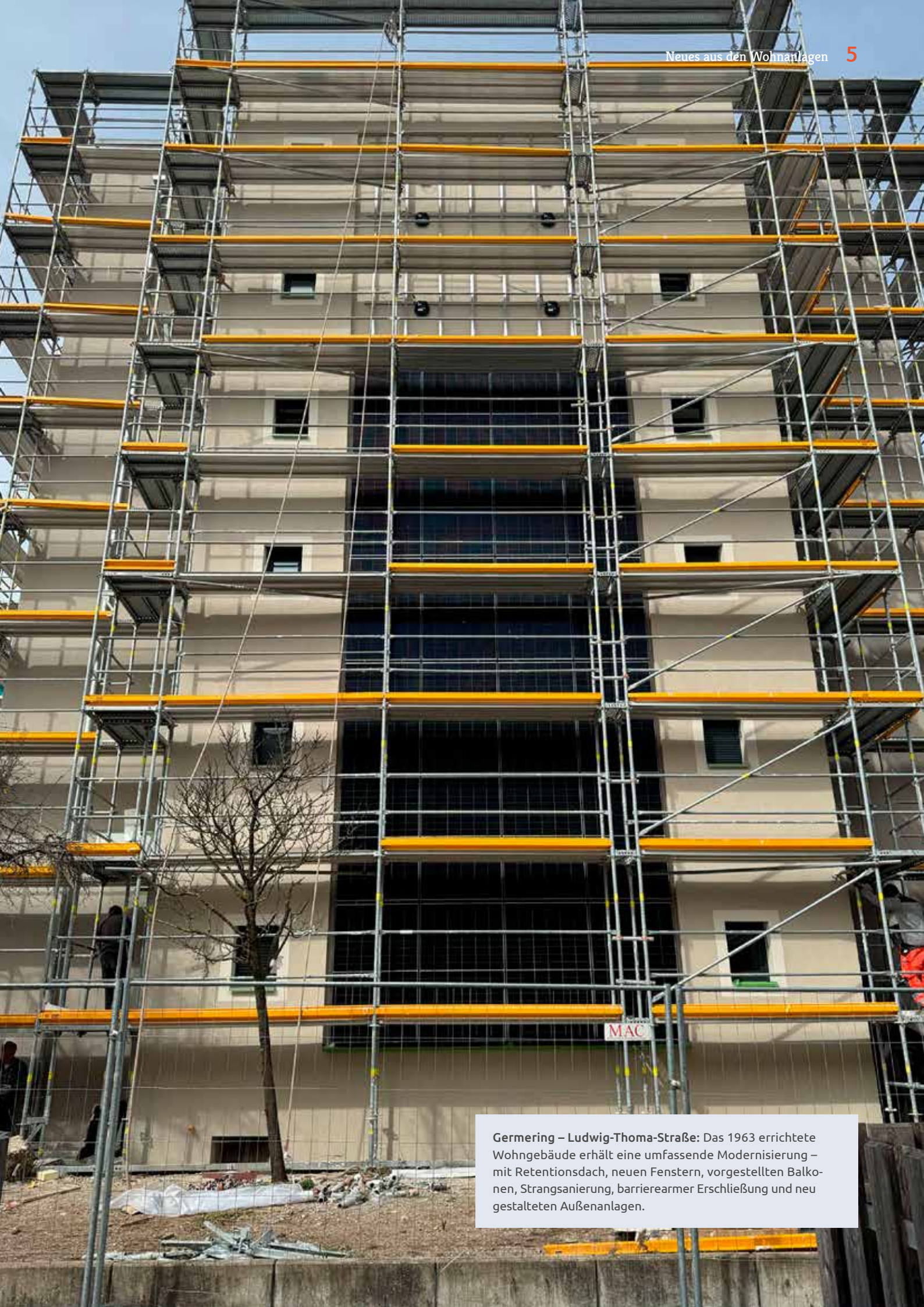
## Germering – Ludwig-Thoma-Straße 9 → **Komplettüberholung**

Das mittlerweile sehr in die Jahre gekommene 1963 erstellte Gebäude hatte eine Komplettüberholung dringend notwendig. Baubeginn war in 2024. Dieses Jahr wollen wir dieses fordernde Projekt zum Abschluss bringen. Folgenden Maßnahmen werden hier umgesetzt:

- Flachdacherneuerung durch ein Retentionsdach
- Erneuerung der Fenster und des Wärmedämmverbundsystems
- Entfernen der alten Betonbrüstungen und Anbringung neuer vorgestellter Balkone
- Stranganierung und Erneuerung der Bäder
- Einbau von Pendellüftern in den Wohnungen
- Errichtung eines neuen Außenhublifts zur barrierearmen Zugänglichkeit des Innenaufzugs und der Wohnungen
- Erneuerung des Aufzuges
- Neugestaltung des Gebäudezugangs mit Briefkästen
- Wiederherstellung und Aufhübschung der Außenanlagen

*Ein Retentionsdach hält Regenwasser zurück und gibt es verzögert ab. Das entlastet die Kanalisation bei Starkregen und verbessert das Mikroklima.*

Rund 30 Mietparteien sind von dieser umfangreichen Maßnahme betroffen und profitieren bald von dem schönen neuen Wohngefühl.



**Germering – Ludwig-Thoma-Straße:** Das 1963 errichtete Wohngebäude erhält eine umfassende Modernisierung – mit Retentionsdach, neuen Fenstern, vorgestellten Balkonen, Strangsanierung, barrierearmer Erschließung und neu gestalteten Außenanlagen.



Ein Beispiel für eine Fernwärmeübergabestation (links).

Germering – Streiflacherstraße: Aufzugserneuerung (oben).

### Neuhausen – Stamm 1 → **Heizungskonzept**

Im Rahmen des Klimapfades der ebm sowie in Zusammenhang mit der Umsetzung des Wärmeleitplans der Stadt München werden wir hier diese Wohnanlage mit insgesamt 571 Wohnungen in den Jahren 2025 bis voraussichtlich 2028 an die Fernwärme der SWM anschließen. Hierzu werden die vorhandenen Gasetagenheizungen aus den Wohnungen ausgebaut und die Wohnungen gebündelt an neu erstellte Wärmeübergabestationen in den Kellern angeschlossen. In 2025 werden die ersten ca. 200 Wohnungen den Umschlusserfahren, wodurch sie zur Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen beitragen werden.

### Neuaußing – Wiesentfeller Straße 16 → **Elektroverstärkung**

Im Zuge der regelmäßigen Überprüfung der Gebäudesicherheit haben wir Verbesserungsbedarf im Innenbereich festgestellt. Daher nutzen wir die Gelegenheit, um nicht nur diese Optimierungen vorzunehmen, sondern auch die elektrischen Zuleitungen in den Wohnungen auf den neuesten technischen Stand zu bringen. Gleichzeitig gestalten wir den Innenbereich des Atriums neu, um das Wohnumfeld noch ansprechender zu machen.

### Neuaußing – Freienfels- und Limesstraße → **Fernwärmeanschluss**

Der Teil der Wohnanlage in der Freienfelsstraße, der aktuell noch mit Gaszentralheizung betrieben wird, soll ebenfalls im Rahmen des Wärmeleitplanes der Stadt München in Kooperation mit der SWM München an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Auch hier gilt ab dem Zeitpunkt des Anschlusses an die Fernwärme werden die hiervon betroffenen 144 Wohnungen der ebm zur Verminderung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes unserer Genossenschaft beitragen.



Neuaubing – Wiesentfeller Straße: Im Atrium profitieren dann 52 Wohneinheiten von neuer Technik und frischem Design (oben und rechts).



**Die umfassenden Verbesserungen in den Wohnanlagen tragen aktiv zur CO<sub>2</sub> Reduktion bei und sorgen für mehr Wohnqualität.**

### Verschiedene Anlagen → **Mittlere und kleinere Maßnahmen**

- Balkonsanierung und Fassade WDVS (Riedgaustraße 12–14, Streitfeldstraße 16)
- Vordach Bereich Norma (Donnersbergerstraße)
- Stellplatzsanierung (Germering, Streiflacher Straße 12)
- Betonsanierung und Abdichtung 4 Dachterrassen (Hans-Thonauer-Straße)
- Flachdachsanierung nächster Teilbereich (Herthastraße)

# Westend- und Zschokkestraße

Unser Neubauprojekt nimmt weiter Gestalt an.

## Einreichung des Bauantrags


Für unser geplantes Gebäude in der Westendstraße – Zschokkestraße wurde nun der Bauantrag bei der Behörde eingereicht. Rund 40 Wohnungen entstehen in dem Gebäude der ebm. Der angestrebte Wohnungsmix besteht überwiegend aus 3 und 4 Zimmerwohnungen, wovon einige als München Modell Genossenschaft ausgeführt werden.

## Stadtwerke München

Bei diesem Projekt arbeiten wir in enger Abstimmung mit den Stadtwerken München, welche die anderen Gebäude auf dem gemeinsamen Baufeld errichtet wird. Da alle Gebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden, gilt es etliche Schnittstellen zu klären und zu koordinieren. Für die Errichtung der gemeinsamen Tiefgarage haben die Stadtwerke München die Projektleitung übernommen. Aus diesem Grund wurden auch die Bauanträge gleichzeitig eingereicht. Zurzeit finden die rechtlichen Abstimmungen hinsichtlich der zu leistenden Grunddienstbarkeiten statt.

## Nächste Schritte

Fiebern Sie gemeinsam mit uns dem Baubeginn in Form der Aushebung der Baugrube entgegen und verfolgen Sie weiter dieses spannende Neubauprojekt der ebm in den nächsten Ausgaben der MieterInfo. ■



Neubau Westend- und Zschokkestraße: Das Grundstück ist bereit für die Aushebung der Baugrube.



# Verhandlungen mit dem BEV

Die ebm setzt sich weiterhin für eine tragbare Lösung ein.

2024 liefen weitere Verhandlungen mit dem BEV (Bundeseisenbahnvermögen) über die 112 Wohnungen in der Wohnanlage Stamm 2 in Neuhausen. Nach einem Gutachten zur Reststandzeit beantragte die ebm eine Verlängerung der Erbbaurechtsverträge um 25 Jahre. Das BEV stimmte zwar grundsätzlich zu, doch die vorgeschlagenen Konditionen wie die Höhe des Erbbauzinses und der Wegfall der Vergünstigungen sind für die ebm wirtschaftlich nicht darstellbar.

Da ein Drittel der 112 Wohnungen am 31.12.2025 vom Heimfall bedroht ist, laufen die Gespräche weiter – erschwert durch den Regierungswechsel. Dies gestaltet die Verhandlungen nicht einfacher.

Unser Vorstand, Herr Elsäßer, setzt auch weiterhin auf die engagierte Mitarbeit in der Münchner Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner als Sprecher der ARGE sowie als Mitglied des Vorstandes in der bundesweiten ARGE der Eisenbahnergenossenschaften. Dies ermöglicht uns aktiv mit den entsprechenden Vertretern der zugehörigen Institutionen in Verhandlung treten zu können. ■

## Definition Heimfall

Nach Ablauf des Erbbaurechts fällt das Grundstück inklusive der darauf befindlichen Bauwerke an den Grundstückseigentümer zurück.

Der Erbbaurechtsnehmer verliert sein Nutzungsrecht am Grundstück und auch sein Eigentum am Gebäude.

# Unser Mieterportal als App

Behalten Sie Ihr Zuhause im Blick – mit der neuen App zum Download.

Seit dem 27.01.2025 erstrahlt unser Mieterportal in einem modernen, nutzerfreundlichen Design. Alle gewohnten Funktionen bleiben erhalten – nur die Bedienung ist jetzt noch einfacher.

Das Beste: Ab sofort gibt es unser Portal auch als App! Ob Android oder Apple – einfach den QR-Code scannen und bequem per Smartphone oder Tablet auf Ihre Mietdaten, Nebenkostenabrechnung und viele weitere Services zugreifen.

Unser Mieterportal bietet Ihnen zahlreiche praktische Funktionen rund um Ihr Zuhause. Von aktuellen Tipps und Informationen bis hin zur Einsicht in Ihre persönlichen Daten und der direkten Bereitstellung Ihrer Nebenkostenabrechnung – alles bequem an einem Ort.

Wir entwickeln das Portal ständig weiter und halten Sie über neue Funktionen auf dem Laufenden. Fragen, Wünsche oder Feedback? Schreiben Sie uns gerne an [info@ebm-muenchen.de](mailto:info@ebm-muenchen.de) ■

## Download der App

Scannen Sie den passenden QR-Code mit Ihrem Handy und laden Sie die App direkt auf Ihr Gerät:



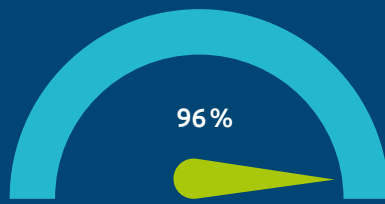
Apple:  
QR-Code für  
den Apple  
Store



Android:  
QR-Code für  
den Google  
Play Store

# Messbar zufrieden

Unsere große Mieterumfrage von 2024 war ein Erfolg. Wir bedanken uns herzlich für Ihre Teilnahme und freuen uns über die positiven Ergebnisse.

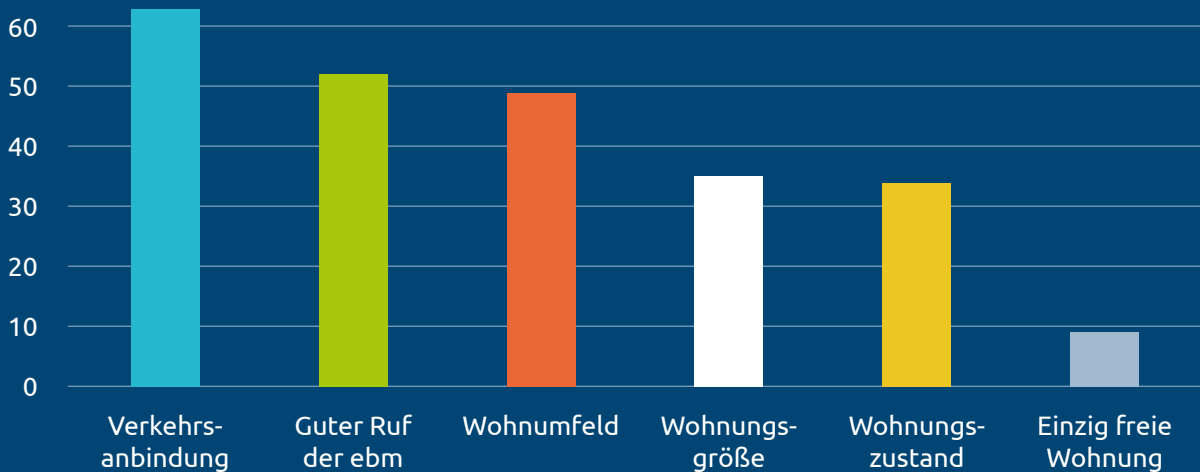


## Zufriedenheit mit der Wohnsituation

Die Mehrheit unserer Mieter ist sehr zufrieden bis zufrieden. Nur ein sehr geringer Anteil fühlt sich nicht wohl.

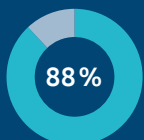
## Gründe für die Wohnungswahl bei der ebm

Wir freuen uns über die Vielfalt an Aspekten, die Sie zu uns führt. So bereichern wir unsere Gemeinschaft und machen unser Wohnangebot besonders.

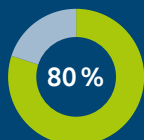


## Was unseren Mietern besonders am Herzen liegt

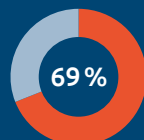
Eine saubere Wohnanlage trägt nachweislich zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei – das sehen 88 % unserer Mieter genauso.



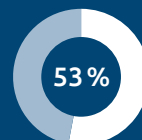
Sauberkeit



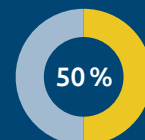
Gepflegte Grünanlagen



Nachhaltigkeit



PKW-Stellplätze



Fahrrad-Stellplätze

„Ihr Feedback ist uns wichtig – und die zahlreichen Rückmeldungen aus den Wohnanlagen zeigen ein positives Bild. Sie liefern wertvolle Erkenntnisse, wie wir das Zusammenleben weiter verbessern können. Denn nur gemeinsam können wir ein angenehmes Wohnumfeld gestalten.“

### Hohe Zufriedenheit unter unseren Mietern

Unsere Umfrage bestätigt: Die große Mehrheit unserer Mieterinnen und Mieter fühlt sich wohl! Damit einhergehend zeigt die Umfrage eine klare Erkenntnis: Je besser das nachbarschaftliche Verhältnis, desto zufriedener die Bewohnerinnen und Bewohner. Ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis fördert die Zufriedenheit. Ein freundliches "Guten Tag" im Hausflur oder ein kurzes Gespräch im Treppenhaus können bereits dazu beitragen, eine harmonische Wohnatmosphäre zu schaffen.

### Was unsere Mieterinnen und Mieter noch schätzen

Wir freuen uns, dass Sie als unsere Mieterinnen und Mieter nicht nur die fairen Mietpreise schätzen, sondern auch viele weitere Aspekte unseres Engagements wahrnehmen und bewerten. Die Zahlen verdeutlichen, dass wir vor allem durch eine gute Infrastruktur und ein angenehmes Lebensumfeld überzeugen.

Die wichtigsten Gründe für die Wahl einer Wohnung bei uns sind unter anderem die **Verkehrsanbindung** und der **gute Ruf der ebm**.

**75 % haben unseren Service als sehr gut oder gut bewertet.** Ein besonders positiver Punkt, den viele Mieterinnen und Mieter hervorgehoben haben, ist unser Hausmeisterservice sowie die direkten Ansprechpartner. Wir sind stolz darauf, diesen Service anbieten zu können, denn er trägt wesentlich zur Wohnqualität bei. Unser Hausmeisterteam ist nicht nur für schnelle und unkomplizierte Hilfe da, sondern auch ein vertrautes Gesicht im Alltag – jemand, der sich um große und kleine Anliegen kümmert.

Ebenso legen wir großen Wert darauf, für Sie erreichbar zu sein – sei es telefonisch, per E-Mail oder über unser Mieterportal. Apropos Mieterportal: Unsere **Mieter-App** (siehe Seite vorher) ist online und wird bereits von **13 % aktiv genutzt**.

Darüber hinaus gibt es auf unserer **Homepage (23 % Nutzung)** und im Mieterportal zahlreiche aktuelle Informationen. Wir freuen uns über jeden neuen Nutzer und über mehr digitale Interaktion!

### Worauf unsere Mieter Wert legen

Ein großer Teil von Ihnen bewertet Sauberkeit als sehr wichtig. Deshalb unser Appell: Jeder kann mit Achtsamkeit und Rücksicht seinen Beitrag zu einem sauberen Wohnumfeld leisten. Ein verantwortungsvoller Umgang mit Müll und gemeinschaftlichen Flächen hilft, unser Wohnumfeld angenehm und gepflegt zu halten (siehe auch Beitrag S. 18).

Das Thema Mobilität bewegt uns alle. Die Parksituation in einer Stadt wie München bleibt herausfordernd. Wir arbeiten dennoch kontinuierlich an Lösungen, die Mobilität innerhalb unserer Anlagen zu verbessern. So werden zum Beispiel regelmäßig nicht mehr genutzte Fahrräder aus den Wohnanlagen entfernt.

Das Vertrauen in unsere Genossenschaft ist hoch: **70 % bewerten Fairnessgedanken und Gleichbehandlungsprinzip als sehr gut.** Das bestärkt uns weiterhin ein transparentes und gerechtes Miteinander zu fördern.

### Ein Zeichen für Wohnqualität

Ein weiteres erfreuliches Ergebnis: **75 %** unserer Mieterinnen und Mieter wohnen seit **über 10 Jahren** bei uns. Das zeigt uns, dass unser Wohnkonzept überzeugt und sich Mieterinnen und Mieter langfristig wohlfühlen. Diese langjährige Treue spricht nicht nur für die Qualität unserer Wohnungen, sondern auch für das vertrauensvolle Miteinander, das wir mit unseren Mietern pflegen. Es bestätigt, dass wir nicht nur Wohnraum bieten, sondern ein Zuhause, in dem sich Menschen über viele Jahre hinweg geborgen und gut aufgehoben fühlen. Diese Beständigkeit motiviert uns, weiterhin in Komfort, Service und eine

harmonische Nachbarschaft zu investieren – denn Zufriedenheit ist das Fundament, auf dem wir gemeinsam Zukunft gestalten.

### Kritische Rückmeldungen

An dieser Stelle möchten wir Ihnen aber auch nicht vorenthalten, dass bei einzelnen Aspekten die Meinungen geteilt waren – so etwa beim Thema „Barrierefreiheit“. Während zwar einige Mieter ihre Zufriedenheit ausdrückten, gab es auch kritische Rückmeldungen. Wir arbeiten bereits an verschiedenen Konzepten, insbesondere mit Blick auf seniorengerechtes Wohnen, um das Wohnen für alle zugänglicher zu gestalten. Sobald es Neuigkeiten gibt, informieren wir Sie zeitnah. Dabei sind uns Ihre Anregungen besonders wichtig – denn nur gemeinsam können wir Verbesserungen vorantreiben.

### Individuelle Anmerkungen

Da die Umfrage anonym war, können wir nicht direkt auf diese Anfragen eingehen. Einige Mieter haben aber individuelle Anmerkungen hinterlassen, die sich teilweise wiederholt haben. Zahlreiche Personen haben beispielsweise angefragt, auf welche Weise

kleinere Reparaturen, wie etwa defekte Glühbirnen oder tropfende Wasserhähne, gemeldet werden können. Generell empfehlen wir, bei Reparaturen oder Unklarheiten, den zuständigen Hausmeister zu informieren. Dieser kann entweder selbst weiterhelfen oder das Anliegen an die richtige Stelle weiterleiten.

Viele Antworten auf häufige Fragen, zum Beispiel zur Mitgliedschaft oder dem Bewerbungsprozess, finden Sie auch in der Service-Rubrik auf unserer Homepage. Wir ermutigen Sie, diese Informationen zu nutzen, da sie viele Ihrer Anliegen schnell und unkompliziert klären können. Gleichzeitig stehen wir Ihnen bei komplexeren Fragen natürlich weiterhin persönlich zur Verfügung – denn Ihr Wohlbefinden ist unser Anliegen.

” Wir bedanken uns herzlich für Ihre zahlreichen Rückmeldungen und Ihr Vertrauen. Wir freuen uns darauf auch in Zukunft, gemeinsam mit Ihnen eine angenehme Wohnatmosphäre zu schaffen.

### Besonders gefreut hat uns, dass ...

75 % unserer Mieter mit dem Service der ebm sehr zufrieden sind, und ebenso viele seit über 10 Jahren bei uns wohnen – ein starkes Zeichen für Vertrauen und Verbundenheit! Des Weiteren freut uns sehr, dass 70 % unsere Werte von Fairness und Gleichbehandlung schätzen. Das zeigt: Wir sind mehr als nur ein Vermieter – wir sind ein Zuhause.



Gute Servicequalität



Langjährige Mieter



Fairnessgedanke und Gleichhandlungsprinzip



# Frühjahrsputz mit Teamgeist

Auch dieses Jahr wird unsere Hausmeisterei mit gebündelten Kräften einen Frühjahrsputz in unseren Wohnanlagen durchführen.

Um die Wohnanlagen systematisch aus dem Winterschlaf zu holen, schließen sich mehrere Hausmeister zu einem Team zusammen und unterstützen sich gegenseitig. Gemeinsam sorgen sie dafür, dass jede Anlage Schritt für Schritt für die wärmere Jahreszeit vorbereitet wird.

Dabei werden die Außenbereiche und Spielplätze für den Frühling hergerichtet:

- Sträucher- und Schilfgrasschnitt wird überprüft und erledigt
- Prüfung und Vorbereitung der Spielplätze
- Reinigung der Außenanlagen und des Umfeldes um die Gebäude
- Reinigung von Bauteilen wie Abwasserrinnen und Laubfangklappen

Im Rahmen dieser Arbeiten sollen auch die letzten Spinnweben in den Allgemeinräumen und Kellerfluren in unseren Gebäuden verschwinden, damit das Wohlfühl-Gefühl in unseren Wohnanlagen erhalten bleibt. ■



*Endlich Frühling! Die Kinder können es kaum erwarten, wieder in den Außenanlagen zu spielen.*

## Sie haben Anmerkungen oder Ergänzungen zu dieser Aktion?

Schreiben Sie uns unter dem Stichwort „Frühjahrsputz“ an die [info@ebm-muenchen.de](mailto:info@ebm-muenchen.de) oder sprechen Sie Ihren Hausmeister direkt an.



# IGIS<sup>SIX</sup> – das neue Portfoliotool der ebm

Die ebm hat ein neues Kapitel in ihrer Entwicklung aufgeschlagen: Mit der Einführung des Portfoliosystems IGIS<sup>SIX</sup> stellen wir uns den Herausforderungen der modernen Wohnungswirtschaft.

Als Genossenschaft mit 2.566 Wohnungen investieren wir jährlich rund 6,5 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände – stets mit dem Ziel, unseren Bewohnern ein sicheres, komfortables und nachhaltiges Zuhause zu bieten.

## Digitale Unterstützung durch IGIS<sup>SIX</sup>

Mit dem neuen System IGIS<sup>SIX</sup> werden alle wichtigen Daten unserer Immobilien zentral erfasst und ausgewertet. Dadurch behalten wir stets den Überblick, welche Bauteile erneuerungsbedürftig sind und wann Wartungsmaßnahmen anstehen. So können wir frühzeitig reagieren und kostenintensive Notfallreparaturen vermeiden.

## Gezielte Planung für längere Lebensdauer

Ein zentraler Punkt ist dabei auch die Planung der Lebensdauer von Bauteilen: Jede Komponente – sei es die Fassade, die Fenster oder die Heizungsanlage – besitzt eine vorgegebene Nutzungsdauer. Durch



“ Wir übernehmen Verantwortung – für unsere Umwelt, für den Schutz des Klimas und vor allem auch für die Lebensqualität unserer Bewohner.

regelmäßige Wartung und gezielte Investitionen verlängern wir diese Lebensdauer, was nicht nur den Wohnkomfort steigert, sondern auch den Wert unserer Immobilien nachhaltig sichert.

### Effiziente Investitionsstrategien

Das Portfoliosystem unterstützt uns darüber hinaus, unsere Investitionsstrategien optimal auszurichten. Mithilfe präziser Daten und klarer Analysen können wir besser entscheiden, wo und wann Mittel sinnvoll eingesetzt werden müssen. So wird die Verwaltung unseres Bestandes nachhaltig gestaltet und der langfristige Wert unserer Immobilien gesichert.

### Klimaschutz als Teil der Strategie

Gleichzeitig leistet dieses Vorgehen einen wichtigen Beitrag zu unserem Klimapfad: Durch vorausschauende Planung und gezielte Modernisierungsmaßnahmen senken wir den Energieverbrauch und reduzieren den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unserer Gebäude. Energieeffizienz wird so zu einem integralen Bestandteil unserer Investitionsstrategie.

### Mehr Transparenz und Mieterorientierung

Besonders erfreulich ist, dass dieser Ansatz allen Bewohnern zugutekommt. Dank IGIS<sup>SIX</sup> können wir nicht

nur noch besser auf die Bedürfnisse unserer Mieter eingehen, sondern auch transparent darstellen, wie wir mit den jährlich verfügbaren rund 6,5 Mio. Euro unsere Wohnanlagen fit für die Zukunft machen.

### Verantwortung für eine lebenswerte Zukunft

Die regelmäßige Gebäudeinstandhaltung und die verlängerte Lebensdauer der Bauteile tragen dazu bei, dass unsere Wohnungen auch in Zukunft sichere, nachhaltige und lebenswerte Orte bleiben.

### Digitalisierung als Schlüssel für nachhaltige Wohnkonzepte

Mit der Einführung von IGIS<sup>SIX</sup> setzen wir ein klares Zeichen: Als Genossenschaft übernehmen wir Verantwortung – für unsere Umwelt, für den Klimaschutz und vor allem für die Lebensqualität unserer Bewohner. Die digitale Erfassung und Verwaltung unserer Bestände ist ein wichtiger Schritt, um den steigenden Anforderungen im Wohnungsbau gerecht zu werden und langfristig nachhaltige Lösungen zu schaffen. **So gestalten wir aktiv die Zukunft unserer Wohnanlagen und sichern einen sinnvollen Beitrag zu einem zukunftsorientierten und klimafreundlichen Investitionskonzept. ■**

# Nachhaltig in Richtung Zukunft

Die Klimaerwärmung macht vor keiner Grenze halt – sie geht uns alle an. Auch die ebm stellt sich dieser Aufgabe und engagiert sich verstärkt für Nachhaltigkeit und einen zukunftsorientierten Klimapfad. Denn nur gemeinsam können wir etwas bewegen!



E-Mobilität und Balkonkraftwerke werden bei der ebm unterstützt. Auch in Zukunft sind weitere Projekte zur Verbesserung der Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit geplant.





*Nur gemeinsam  
ist Veränderung  
möglich.*



In den vorherigen Ausgaben der MieterInfo konnten Sie bereits verfolgen, dass auch wir als Genossenschaft danach streben, unseren Beitrag zur Senkung der Erderwärmung und des CO<sub>2</sub> Ausstoßes beizutragen. Nachfolgend einige Beispiele zur Umsetzung:

### Balkonkraftwerke

Nach Kontaktaufnahme des interessierten Mieters, bietet die ebm einen Platz an der Fassade oder auf dem Dach des jeweiligen Gebäudes an, um eine optimale Ausnutzung der PV-Anlage zu gewährleisten. In Zusammenarbeit zwischen der ebm und dem Mieter werden dann die über unsere Fachfirma bestellten Module gegen einen Installationsbeitrag installiert.

### E-Mobilität

Die ebm hat schon vor einiger Zeit ihre Firmenfahrzeuge auf Hybrid und Elektro umgestellt. Für Mieter mit einem E-Fahrzeug besteht die Möglichkeit einen vorhandenen Garagenstellplatz mit einer Wallbox auszustatten. Die monatliche Stellplatzmiete wird hierbei angepasst.

### MyFlexBox Paketstationen

In einigen unserer Wohnanlagen sind bereits sogenannte MyFlexBox Paketstationen aufgestellt worden. Dies hilft bei der Paketzulieferung die Anzahl der Anfahrten zu verringern, spart damit CO<sub>2</sub> und schont damit unsere Umwelt und das Klima.

### Portfoliobewertung und Klimapfad

Über unser **neues Tool IGIS<sup>SIX</sup>** werden eben nicht nur der Investitionsbedarf berechnet und gesteuert, sondern auch die Maßnahmen, welche zu einer Klimaneutralität in unseren Beständen führt, werden hierdurch sichtbar. So lassen sich hier Verbesserungen an der Gebäudehülle und Technik sowie am Einsatz von Primärenergie erkennen.

Eine CO<sub>2</sub> -Verringerung bzw. Optimierung durch Umstellung der Heizanlagen auf Fernwärme, aber auch die Entscheidung im Rahmen einer Dachsanierung für ein begrüntes Retentionsdach zur Wasserspeicherung oder die Verwendung von Recyclingbaustoffen beim Neubau werden durch die Software **IGIS<sup>SIX</sup>** erkennbar. ■

*Haben Sie es bemerkt? Auch unsere neue MieterInfo wird auf noch umweltfreundlicherem Papier als bisher gedruckt.*



*Sich von altem zu trennen kostet oft Überwindung. Auch ein Flohmarkt ist eine gute Lösung.*



# Gemeinsam für eine schöne Wohnanlage

## Ordnung schaffen in 5 Schritten

### 1 Bestandsaufnahme machen

Gehen Sie durch Keller, Speicher oder Fahrradstellplätze und entscheiden Sie, was wirklich noch gebraucht wird.

### 2 Unbenutzte Fahrräder

Wenn Sie ein Fahrrad nicht mehr nutzen oder es defekt ist, sorgen Sie bitte für eine fachgerechte Entsorgung. Wir informieren Sie gerne über Entsorgungsmöglichkeiten oder Spendenoptionen.

### 3 Gemeinschaftsräume

Abgestellte Möbel oder kaputte Gegenstände gehören nicht auf Gemeinschaftsflächen abgestellt. Bitte lagern Sie persönliche Gegenstände nur in den dafür vorgesehenen Bereichen und vermeiden Sie auch überfüllte Speicherräume.

### 4 Eingangsbereiche

Hauseingänge und Innenhöfe sollten stets einladend und frei von abgestellten Gegenständen sowie rumliegenden Müll (Zigaretten, Verpackungen etc.) sein.

### 5 Sich selbst belohnen!

Nach getaner Arbeit gönnen Sie sich eine Pause – vielleicht mit einem Kaffee auf dem Balkon oder einem Spaziergang in der schönen, sauberen Wohnanlage.

Unser Zuhause ist ein Ort, an dem wir uns alle wohlfühlen möchten. Ein gepflegtes und ordentliches Wohnumfeld trägt dazu bei, dass wir uns gerne hier aufhalten.

## Der erste Eindruck zählt

Die Außenbereiche von Wohnanlagen sind ihre Visitenkarte. Ein gepflegter Eingangsbereich und saubere Wege heben die Stimmung und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Eingangsbereiche und Innenhöfe sind die Visitenkarte der Anlage und hinterlassen den ersten Eindruck bei Bewohnern und Gästen.

## Radfahren

Radfahren ist gesund und nachhaltig. Leider sind die Fahrradständer durch alte, vergessene Räder oft so überfüllt, dass es schwierig ist, sein Rad abzustellen. Um Platz zu schaffen, gibt es wieder eine Aktion, bei der die defekten Fahrräder gekennzeichnet und nach einer angemessenen Frist durch unsere Hausmeister entfernt werden.

Grundsätzlich sollte sich jeder Fahrradbesitzer selbst kümmern. Nicht mehr genutzte, jedoch fahrbereite Räder können an gemeinnützige Organisationen gespendet, defekte an den Wertstoffhöfen der AWM abgegeben werden.

## Platz für Vorgesehenes

Auch in den Gemeinschaftsflächen und Speicherräumen ist Ordnung wichtig. Diese Räume sind für alle da und sollten nicht zur dauerhaften Lagerung privater Gegenstände genutzt werden. Speicherräume dienen zum Beispiel als Trockenräume für Ihre Wäsche – und sollen auch entsprechend genutzt werden können.

## Gemeinsam geht es leichter

Das saubere und ordentliche Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen ist eine gemeinsame Verantwortung und liegt uns allen am Herzen. Lassen Sie uns auch gemeinsam darauf achten!

Für Fragen oder Hinweise stehen wir jederzeit zur Verfügung. Vielen Dank für Ihre Mithilfe! ■

# Das Warten hat sich gelohnt



Mit rasanten Schritten schreitet der Glasfaserausbau voran. In Neuhausen und am Hirschgarten laufen die Leitungen bereits, Laim und Riem stehen als nächste Stationen in den Startlöchern.

In der letzten Ausgabe haben wir bereits über den Fortschritt und die angehenden Wohngebiete berichtet. Die Ausstattung unserer Wohnungen mit Glasfaseranschlüssen hat enorme Fortschritte gemacht. Innerhalb der Liegenschaften wurden bereits circa 40 km Glasfaser verlegt.

Bei mehr als die Hälfte der Wohnungen (rund 1.400) wurden die Glasfaser-Abschlusspunkte gesetzt und die Glasfaserleitungen an den vorgesehenen Stellen vorbereitet. Nachdem die Vorinstallationen in den Gebieten Neuhausen und Am Hirschgarten nun abgeschlossen wurden, werden die Ausbauarbeiten in den Gebieten Laim und Riem fortgeführt. Die genauen Termine für die einzelnen Wohnhäuser werden wir wie gewohnt per Hausaushang und Postwurf bekanntgeben.

An dieser Stelle möchten wir uns auch bei allen Bewohnerinnen und Bewohnern für die gute Zusammenarbeit und das Verständnis bei der Vorbereitung und Durchführung der Arbeiten bedanken.

Im Dezember wurden die ersten knapp **100 Wohnungen erfolgreich aktiviert** und können ab diesem Zeitpunkt die Vorteile des neuen Glasfasernetzes nutzen:

- Menradstraße 8–12
- Schräringerplatz 1–9 und
- Stupfstraße 6–14

Weitere **570 Wohnungen aus dem Gebiet Neuhausen werden im Frühjahr folgen:**

- Donnersbergerstraße 23–35
- Hirschbergstraße 12–30
- Schlörstraße 17–33 und
- Sedlmayrstraße 20–28

Sie haben noch kein Internet- oder TV-Produkt von PÿUR gebucht? Gerne berät Sie ein Produktberater vor Ort zu Ihren Möglichkeiten im neuen Netz:

#### PÿUR Berater:

##### Edris Bessmel

0177 78 62 478

[e.bessmel.berater@pyur.com](mailto:e.bessmel.berater@pyur.com)

##### Sebastian Schmitt

01514 491 70 34

[s.schmitt.berater@pyur.com](mailto:s.schmitt.berater@pyur.com)



*In den letzten Monaten wurden bereits 40 km Glasfaser verlegt und zahlreiche Wohnungen an das neue, schnelle Netzwerk angeschlossen.*



# Frühjahrsrätsel

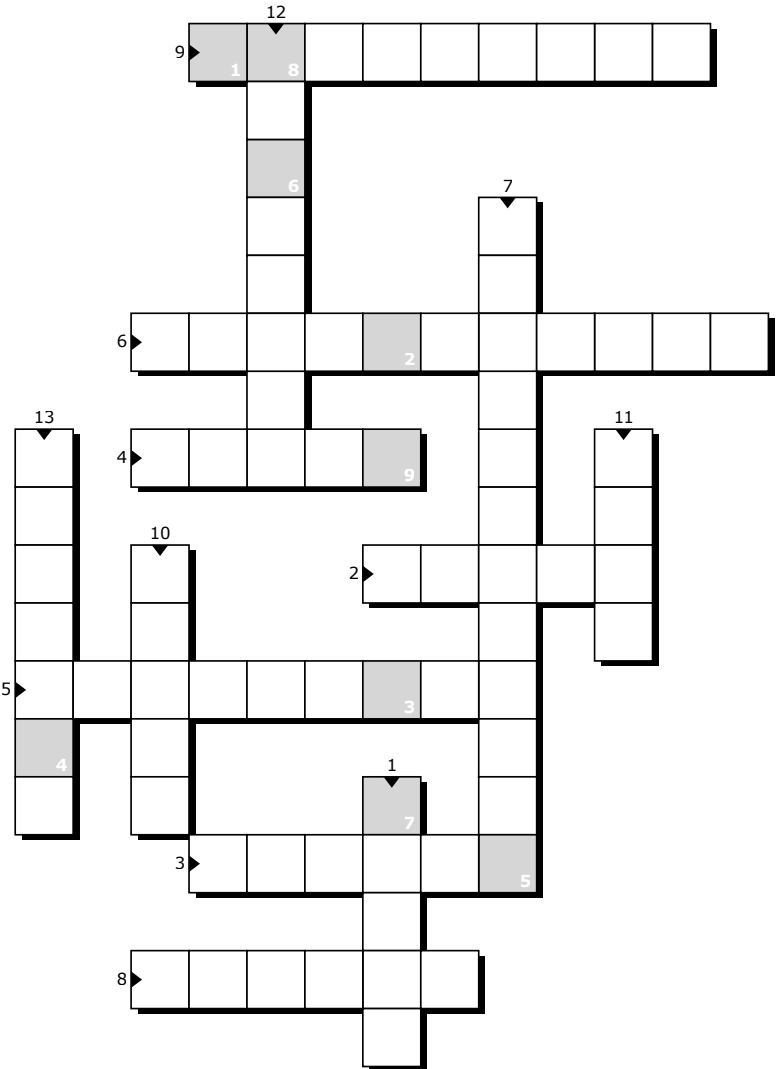
Gutschein vom „Bücher HACKER“ zu gewinnen.

Schicken Sie die richtige Lösung bis zum 30.06.2025 per Postkarte an:

Eisenbahner-Baugenossenschaft  
München-Hauptbahnhof eG  
Redaktion MieterInfo  
Fürstenrieder Str. 36  
80686 München  
oder per E-Mail an:  
info@ebm-muenchen.de

Bei mehreren richtigen Einsendungen wird die Gewinnerin oder der Gewinner per Los ermittelt.

**Wir wünschen Ihnen viel Glück!**



Bitte beachten Sie, dass Umlaute ä, ü und ö als solche auch geschrieben werden und nicht ae.

## Rätsel-Fragen:

1. Welches Tier ist für seinen Gesang im Frühling bekannt?
2. Welche Blumenart ist ein typisches Zeichen für den Frühlingsbeginn?
3. Welche Jahreszeit folgt auf den Frühling?
4. Welches Insekt wird im Frühling aktiv und sammelt Nektar?
5. Welches christliche Fest wird 50 Tage nach Ostern gefeiert?
6. Wie heißt der letzte Sonntag vor Ostern?
7. Nach welchem Kalender richtet sich das Osterdatum?
8. Wie nennt man das astrologische Sternzeichen, mit dem der Frühling beginnt?
9. Wie nennt man das traditionelle Osterbrot mit Rosinen?
10. Welche Bäume bekommen als erstes neue Blätter im Frühling?
11. Welches Tier erwacht im Frühling aus dem Winterschlaf?
12. Welcher Vogel kehrt im Frühling aus dem Süden zurück?
13. Wie nennt man die Blätter, die sich zuerst an Bäumen im Frühling zeigen?

# Warum legen Hasen Eier?

Gute Frage, denn Hasen legen schließlich keine Eier. Die ebm begibt sich auf süße Spurensuche.

## Woher kommt der Osterhase?

Hasen stehen für Fruchtbarkeit und neues Leben – genau wie das Osterfest. Schon in der germanischen Mythologie war die Frühlingsgöttin Ostara mit Hasen und Eiern verbunden. Im Christentum wurden die Eier zum Symbol der Auferstehung. Der Osterhase ist ein bunter Mix aus heidnischen, christlichen und modernen Einflüssen, der über Jahrhunderte gewachsen ist.



## Ein Symbol des Lebens

Eier stehen für Leben und Wiedergeburt. In der christlichen Tradition symbolisieren sie Jesu Auferstehung. Schon in der Antike wurde Eier bemalt und verschenkt, insbesondere bei Frühlingsfesten. Im Mittelalter durfte man sie in der Fastenzeit nicht essen, also kochte, bemalte und verschenkte man sie zu Ostern.

## Der Osterhase als Eierbote

Schon im 16. Jahrhundert versteckten Eltern in Deutschland Eier im Garten, um ihre Kinder zu erfreuen. Der Osterhase wurde zum geheimnisvollen Überbringer. Im 19. Jahrhundert begannen Schokoladenhersteller in Frankreich und Deutschland, Eier aus Schokolade zu produzieren – der Schokohase war geboren.

## Fazit: Einfach freuen und naschen!

Ob Mythos oder Tradition – der Osterhase bringt nicht nur Eier, sondern vor allem Freude. Also: Einfach genießen und naschen! ■

Die ebm wünscht:  
Frohe Ostern!

## Wir gratulieren ganz herzlich!

Wir bedanken uns bei den zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmern an unserem Preisrätsel in der MieterInfo 3/2024 mit dem richtigen Lösungswort „Adventskranz“. Das Los wurde von unserem Kollegen Herrn Kühfuß an die Gewinnerin Frau Alisa Brahic übergeben. Frau Brahic freute sich über den **Einkaufsgutschein vom Hagebaumarkt in Höhe von 35,- €**.

**Viel Freude beim Einkauf!**



# Früher und heute

## Stupfstraße 6 – 14 in Neuhausen

Mitten im charmanten Neuhausen liegt die Stupfstraße 6 – 14 in der Wohnanlage „Stamm II“. Zwischen 1909 und 1913 erbaut, bietet sie 112 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten, darunter eine traditionsreiche Gaststätte. Damals konnten von Mietern eingebaute Heizmöglichkeiten, Bäder oder Duschen von Nachmietern übernommen werden. So wurden nach und nach moderne Annehmlichkeiten ergänzt.

Die bewegte Geschichte Münchens mit dem Zweiten Weltkrieg hat auch in der Stupfstraße ihre Spuren hinterlassen, deshalb wurde die Anlage von der ebm mehrfach saniert, zuletzt 2015 der Innenhof. Heute verbindet sie historischen Charme mit urbanem Leben – ein schönes Beispiel für die gelungene Weiterentwicklung historischer Bausubstanz in einem lebendigen Viertel.



Die Stupfstraße, erbaut in den Jahren 1909 – 1913, gebeutel von den Kriegsjahren steht sie auch heute noch.



Nach umfassenden Renovierungsarbeiten präsentieren die Gebäude die klassische Architektur der damaligen Zeit in neuem Glanz.





seit 1908 –  
gut und sicher wohnen

*Den zuständigen Hausmeister  
mit Telefonnummer finden Sie an den  
Infotafeln in den Hauseingängen.*

# Wir sind für Sie da!

## Unsere Ansprechpartner

### Geschäftsführender Vorstand

Mike Elsässer  
089-13 07 98 0

### Kaufmännische Leitung

Nadja Meyer  
089-13 07 98 0

### Assistenz der Geschäftsleitung

Manuela Paulus-Bittner  
089-13 07 98 12

### Abteilungsleitung Vermietung

Vanessa Mangstl  
089-13 07 98 26

### Vermietung, Kundendialog

Andrea Markovic  
089-13 07 98 11

### Soziales Management

Natalie Grimm  
089-13 07 98 21

### Mietenbuchhaltung, Forderungsmanagement, Mitgliederverwaltung

Beate Brenauer  
089-13 07 98 18

### Rechnungswesen

Andrea Kath  
089-13 07 98 17

Ute Rauscher  
089-13 07 98 28

Almina Tatarevic  
089-13 07 98 20

Eliette Waag  
089-13 07 98 17

### Betriebs- und Heizkosten

Jessica Müller  
089-13 07 98 15

### Technische Leitung

Markus Weller  
089-13 07 98 0

### Assistenz Technische Leitung

Christine Ritzinger  
089-13 07 98 14

### Technisches Bestandsmanagement

Dominik Kühfuß  
089-13 07 98 19

Sabine Märker  
089-13 07 98 16

Nico Tengel  
089-13 07 98 27

## Öffnungszeiten und Kontakt

**Mo. – Fr.** 09.00 – 12.00 Uhr

**Mo. – Do.** 14.00 – 15.00 Uhr

**T** 089-13 07 98 0 • **F** 089-13 07 98 99

info@ebm-muenchen.de • www.ebm-muenchen.de



# Menschen bei der ebm

## 40 Jahre Engagement und Leidenschaft – Hausmeister Roland Bauer

Heute möchten wir eine ganz besondere Person in unserem Unternehmen würdigen: unseren geschätzten Hausmeister Roland Bauer! Seit unglaublichen 40 Jahren sorgt er mit seinem unermüdlichen Einsatz, Fachwissen und einer großen Portion Herzlichkeit für das reibungslose Funktionieren in unserer Wohnanlage in Neuaubing.

Roland Bauer ist nicht nur ein Experte für Reparaturen und Instandhaltung, sondern auch ein zuverlässiger Ansprechpartner für alle Anliegen rund um unsere Immobilien. Mit seiner Erfahrung, seiner Sorgfalt und seinem freundlichen Wesen hat er unzählige Probleme gelöst und für zufriedene Bewohner gesorgt.

Seine Hilfsbereitschaft und sein unermüdlicher Einsatz haben unser Unternehmen nicht nur technisch, sondern auch menschlich bereichert.

*Lieber Herr Roland Bauer, wir danken Ihnen von Herzen für Ihre vier Jahrzehnte voller Engagement, Verlässlichkeit und Tatkraft. Ohne Sie wäre vieles nicht so reibungslos möglich.*



### Impressum

**Eisenbahner-Baugenossenschaft** München-Hauptbahnhof eG, Fürstenrieder Straße 36, 80686 München, Telefon 089-13 07 98 0, Fax 089-13 07 98 99, [info@ebm-muenchen.de](mailto:info@ebm-muenchen.de), [www.ebm-muenchen.de](http://www.ebm-muenchen.de)

**Redaktion:** Mike Elsässer (v.i.S.d.P.), Natalie Grimm, Manuela Paulus-Bittner, Dominik Kühfuß

**Konzeption und Gestaltung:** Projektıl Werbeagentur

**Bilder und Illustrationen:** ebm-Archiv, Adobe Stock, Okan Sayan, PÿUR, Roland Bauer

